

深投控-河源深河科技湾特色 小镇项目

&

第一阶段汇报材料

核心问题：本项目旨在为河源项目研究制定总体定位及落地规划，打造兼具产业和城市功能、环境优美的生态空间，成为广东省新的经济增长点

项目产业规划范围



核心问题

- 1 项目整体定位
- 2 产业规划、验证和落地
- 3 项目合作模式设计
- 4 整体经济测算

前期工作：我们在前期完成了对相关项目主要对接人的访谈和会议讨论，在全面了解项目背景的同时获取了规划输入

访谈对象	时间	访谈主题
广东省珠江规划院 徐院长	4月11日	<ul style="list-style-type: none">河源项目目前申请特色小镇的进度对于河源项目申请特色小镇的产业规划建议与初步设计探讨特色小镇的政策限制及发展要点
深圳城建集团 项目团队	4月12日	<ul style="list-style-type: none">对于整体项目的期许对于整体定位和产业定位的输入对于长期合作模式的发展建议
江东新区财政 与发展局 邱局长	4月14日	<ul style="list-style-type: none">对于整体项目的期许对于河源现有产业基础及规划的认识对于河源申请特色小镇的建议对于河源经济及未来规划的分享

前期工作：我们对河源及周边关键城市进行了多次走访，对项目和其他特色小镇进行深度考察，从而洞察项目的机会与发展思路

项目考察内容及初步思考



惠州市马安小镇考察

- 周边城市特色小镇模式与定位尚不明确
 - 主要立足生态农业、旅游、生命健康等产业
 - 产业基础尚不完善，整体进度较缓



河源市古竹镇考察

- 古竹镇模式已现雏形，但项目存在后发机会
 - 已建立一定产业基础，但整体城市与产业功能不完善
 - 小镇产业与文旅功能剥离，产业整体滞后



河源基础配套考察

- 优质教育资源将成为产业支撑的脊梁
 - 周边教育组团可为定位产业提供定向人才支持
 - 卫生学校、技师学校与生命健康产业定位契合度高



河源生态环境考察

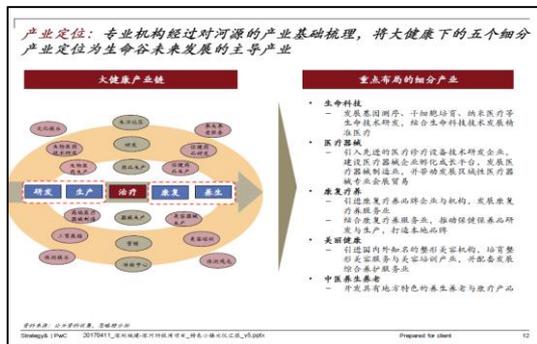
- 城市存在优质生态资源，需与项目对接
 - 万绿湖突出的水及环境生态资源对养老、旅游附加值高
 - 项目所在梧桐山景区资源需优化设计

前期工作：同时，在较短的时间内，我们对河源产业发展现状及未来进行了梳理，为特色小镇申请材料进行了完善与补充

成果示例



产业基础分析



小镇产业定位



特色小镇申请流程



申请政策解读

评论

- 对河源项目的初步情况进行梳理总结
 - 总结了河源的基本城市及产业发展情况
 - 对河源未来发展特色小镇的主要资源与机遇进行了初步梳理
- 对特色小镇申请事宜进行全面分析
 - 就目前特色小镇申请整体的进度、必要性和优劣进行了分析
 - 就申请后关注的操作模式及调整空间进行了深度分析

前期工作：此外，我们还调度了普华永道的丰富研究资源，就特色小镇初步对标、产业定位市场验证等内容进行了量化调研

特色小镇发展模式对标筛选

普华永道全球特色
小镇研究库

中国各区域级别特色
小镇



观光旅游



生态农业



养生养老



亲子休闲

80 个特色小
镇样本

30 余个国家
及省份

特色小镇产业定位市场验证

251

14

专利到期仿
制产品

17

组织工程和
再生医学产品
中药

78

142

化学药

- 广泛验证
 - 目前已接洽 200余家生物医药企业
 - 企业规模可观，平均在5000万营收
- 高效验证
 - 近20家企业通过初步了解表现兴趣
 - 50余家企业就小镇产业环境提出建议

目录

上位规划机遇

产业规划研究

发展对标借鉴

合作效益探讨

下一步工作安排

政策有机遇：河源项目从政策规划层面应注重城市功能的保证、生态与健康为主题的产业导向，以及长远来看对接粤港澳和大内陆的发展机遇

上位政策及规划梳理

对本项目的启示

粤港澳大湾区

- 河源位于粤港澳大湾区粤东北轴线核心位置，承担承接湾区功能疏解、辐射大内陆的重要任务

深莞惠“3+2”

- 深莞惠“3+2”协同发展新格局逐步形成，深圳“东进战略”带动粤东北逐步发展，河源“南融行动”与之呼应，迎来深河产业共建重大机遇

河源市

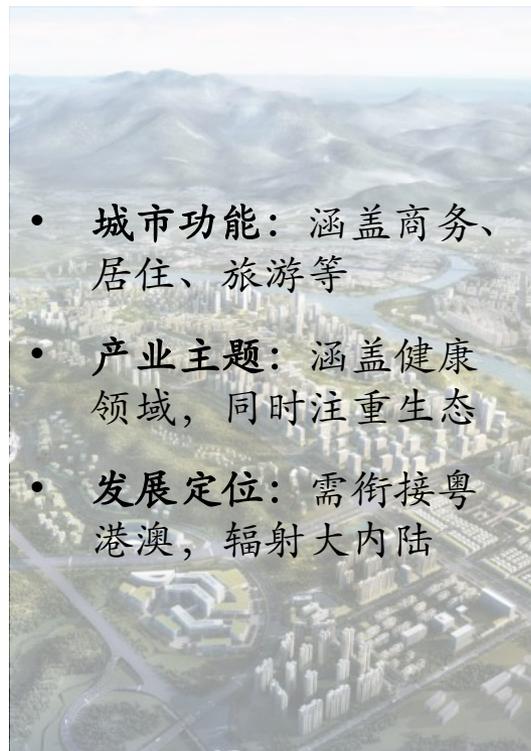
- 规划发展“六大组团”，项目所在江东新区城市组团定位为商务、居住、健康、教育中心，有望重点发展健康、旅游产业

江东新区

- 规划进行“两区一核”空间布局，项目所在“一核”核心区重点实现商务、居住、休闲、生态旅游等功能

核心区

- 规划形成“两轴、两廊、两片”的空间格局，项目具体方位结合核心区空间规划，重点发展商、住、娱、产



- 城市功能：涵盖商务、居住、旅游等
- 产业主题：涵盖健康领域，同时注重生态
- 发展定位：需衔接粤港澳，辐射大内陆

目录

上位规划机遇

产业规划研究

发展对标借鉴

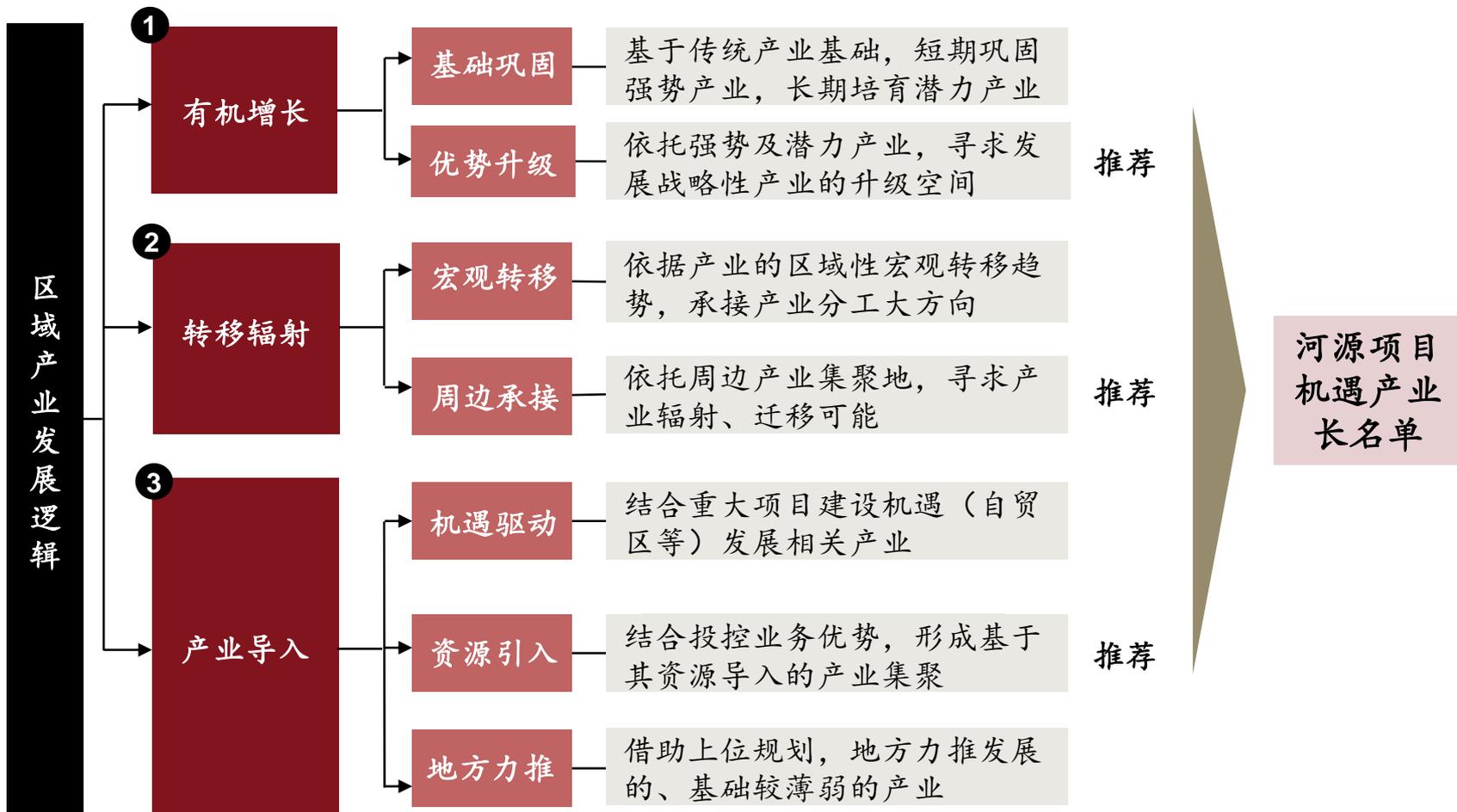
合作效益探讨

下一步工作安排

产业机遇总体评估：机遇产业的获取基于有机增长、转移辐射、资源引入三种可能，应根据河源项目整体诉求，针对性地选择机遇产业

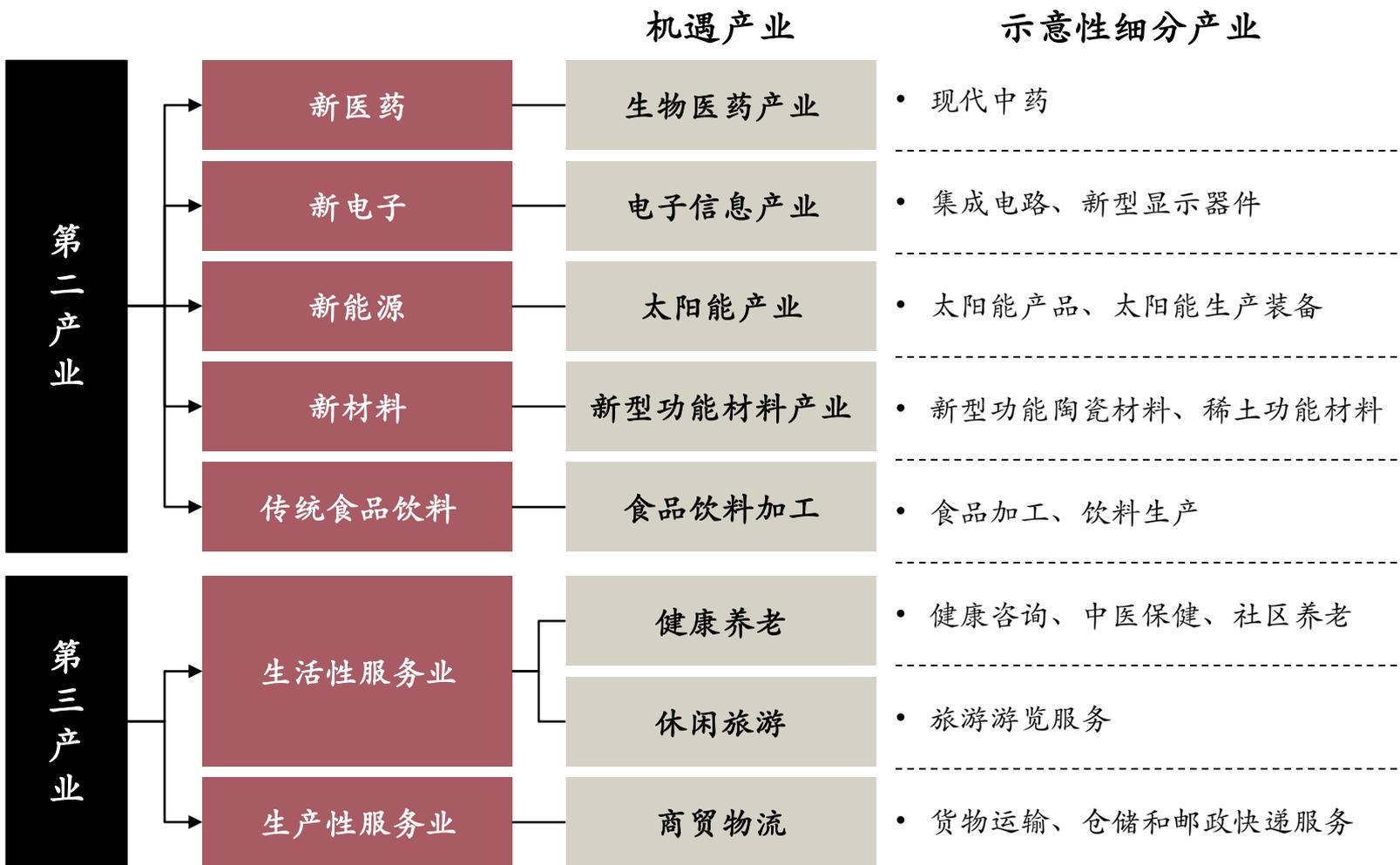
区域内产业成长和发展的根本逻辑

思略特建议



资料来源：文献研究，思略特分析

有机增长评估：结合河源产业基础以及上位规划，以“四新”为代表的第二产业以及以健康、旅游、商贸物流为代表的服务业机遇较大



资料来源：文献研究，思略特分析

三大产业遴选：首先，结合河源三大产业发展现状，我们认为本项目应着重关注转型升级空间大、附加值高的第二、第三产业

发展现状

机遇评估

第一产业

- 产业占比过高（12%），高于全省平均值（2%）
- 主要种植以南药树种及果树为主的经济林
- 为发展现代农业，与华大基因等企业展开合作，建立农业示范区灯塔盆地，发展了优质粮油、安全蔬菜、生态养殖、南方药材和花卉苗木五大特色主导产业

- 已具备较扎实的农业基础及主导产业方向，产业占比过高，不宜作为机遇产业方向过度投入资源



第二产业

- 产业占比为46%，高于全省平均值（43%），为河源支柱产业
- 主要以传统制造业为主，采矿及能源生产为辅。从细分产业来讲，主要围绕电子及电气设备制造、电及燃气的生产供应以及矿选和冶炼加工类展开

- 基于成本优势，主打制造业的低附加值端，未来可能在研发、流通端突破
- 采矿及冶炼等逐渐面临环境压力，未来有产业转型的空间



第三产业

- 产业占比为43%，显著低于全省平均值（55%）
- 主要以传统运输、餐饮、旅游业为主，但总体盈利能力较低
- 近期，河源利用自然环境优势，积极发展生态旅游，建设了万绿生态旅游产业园，吸引投资总额近200亿元的8个旅游重点项目落户

- 商贸物流、电子商务等现代服务业处于发展初级阶段，发展机会较大
- 随着制造业的转型升级，可带动提升相关服务业

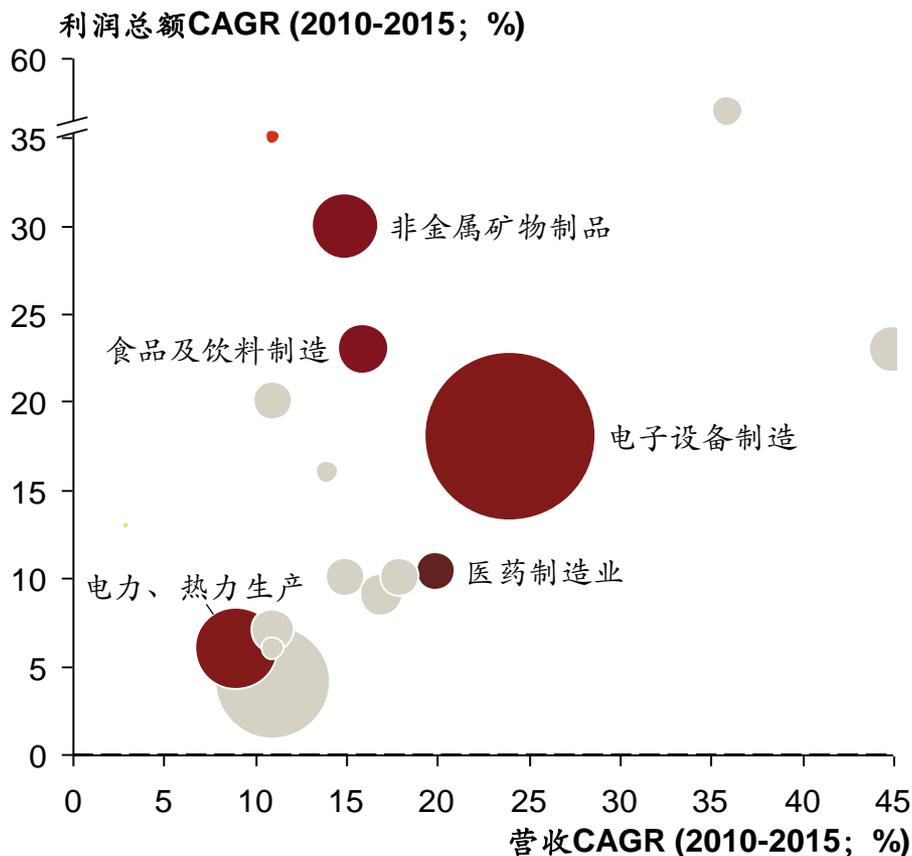


机遇大小 ○ 小 ● 大

资料来源：《河源2015统计年鉴》，文献研究，思略特分析

第二产业机遇：以规模以上、且营收与利润正增长的产业为基础，排除高污染高耗能及非政策引导产业，遴选得出备选的5大机遇产业

河源规模以上第二产业一览



注：*代表2015年营业收入

气泡代表2015年营收规模（亿元）

资料来源：河源统计年鉴，思略特分析

思略特核心观察

- 我们对12项规模以上（年营收大于20亿元）细分产业进行梳理，将高污染高耗能产业排除，并保留政策引导性产业
 - 电子设备制造（425亿）*
 - 黑色金属冶炼和延压加工业（195亿）
 - 电力、热力生产（99亿）
 - 非金属矿物制品（64亿）
 - 食品及饮料制造（40亿）
 - 通用设备制品（34亿）
 - 文教、工美、体育和娱乐用品制造（31亿）
 - 农副食品加工（28亿）
 - 医药制造（26亿）
 - 纺织（25亿）
 - 金属制品（24亿）
 - 皮毛制品和制鞋（22亿）

■ 高污染高耗能产业
■ 非政策引导性产业

第三产业机遇：基于河源发展现代服务业的规划，结合小镇对特定服务业的配套需求，我们认为休闲旅游、健康服务及商贸物流有较大发展机遇

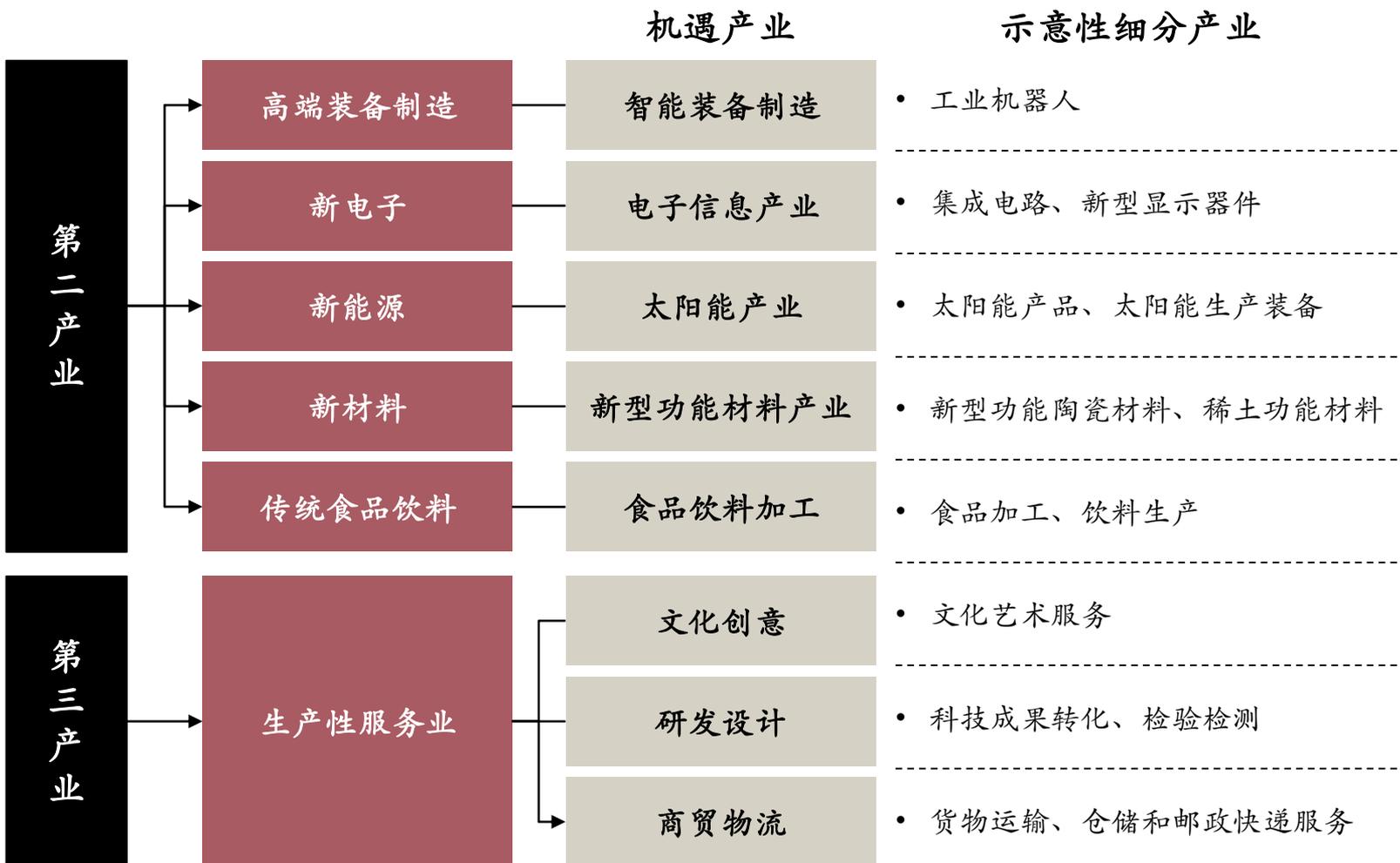
备选第三产业	河源的产业特征	重点项目/企业
生活性服务业	休闲旅游 <ul style="list-style-type: none"> • 发展规模大，发展势头较高 • 规模：~211亿元 • 增速：~36% 	<ul style="list-style-type: none"> • 万绿生态旅游产业园 • 巴伐利亚庄园 • 长源恐龙旅游度假区 • 康泉养生休闲度假区
	健康养老 <ul style="list-style-type: none"> • 医护人员及三甲医院等医疗资源不足 • 城市养老保险覆盖率24%，低于全省平均水平 	<ul style="list-style-type: none"> • 江东生态文化医护养生养老基地（规划） • 江东新区和恒养老旅游基地（规划）
生产性服务业	商贸物流 <ul style="list-style-type: none"> • 整体体量较小，但近年来发展迅猛 • 规模：~23亿元 • 增速：~43% 	<ul style="list-style-type: none"> • 高新区综合物流小镇 • 灯塔盆地现代农业示范区物流园

思略特核心观察

- 河源目前的服务业以生活性服务业为主，生产性服务业体系尚未成型
- 生活性服务业
 - 旅游产业发展较好，未来小镇可利用良好的自然环境优势发展**生态旅游**
 - 河源医疗健康资源不充分，但未来将有较多资源投入，小镇可选择发展**养老养生服务配套**
- 生产性服务业
 - 商贸物流增速较快，可作为小镇未来发展的**生产性配套服务**

资料来源：公开资料，思略特分析

转移辐射评估：考虑河源对周边的产业承接，以“三新+智造”为代表的第二产业以及以文化、科创、商贸物流为代表的服务业机遇较大

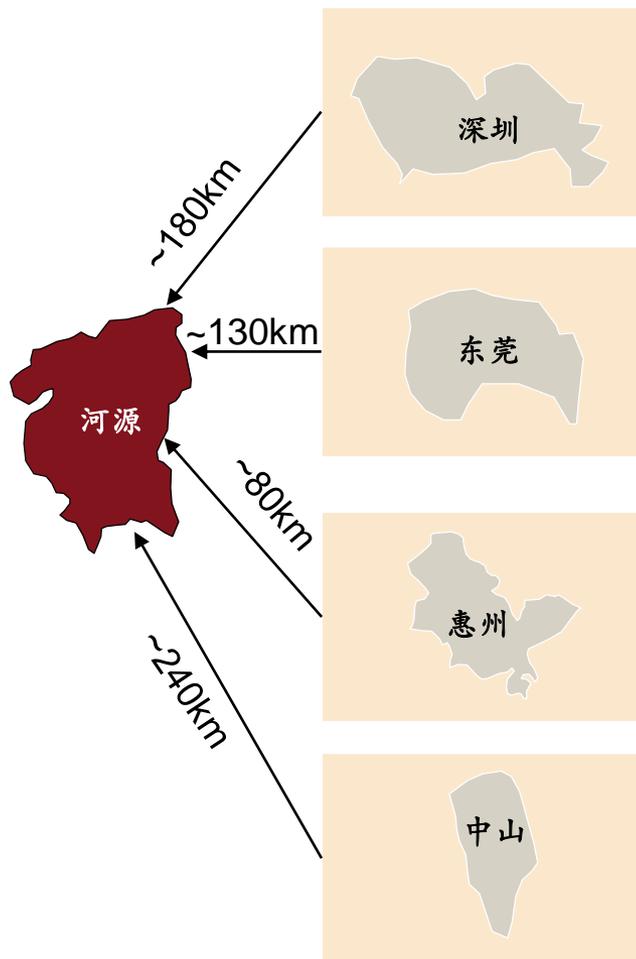


资料来源：文献研究，忽略特分析

转移辐射：深莞惠中4地对河源形成了多层次多元化的产业转移格局，但东莞、惠州和中山主要以低附加值产业或环节转移为主

转移产业及特征

产业转移成果



- **转移产业：**电子信息、机械制造、食品、太阳能光伏、物流、文创
- **特征：**作为创新集聚地，有打造完整的跨区域创新生态链的需求

- **转移产业：**电子信息、模具制造、新能源（空气能）
- **特征：**东莞面临产业转型升级的需求，将部分制造业前端环节转移至河源

- **转移产业：**电子信息
- **特征：**利用两地优势互补，分流部分低端产业的前端制造业

- **转移产业：**电子信息、机械制造、太阳能光伏、食品饮料、塑胶
- **特征：**推行“委托包干”的招商模式，有一个可良性循环的投资政策控制

主要承接来自深莞惠中产业包括：

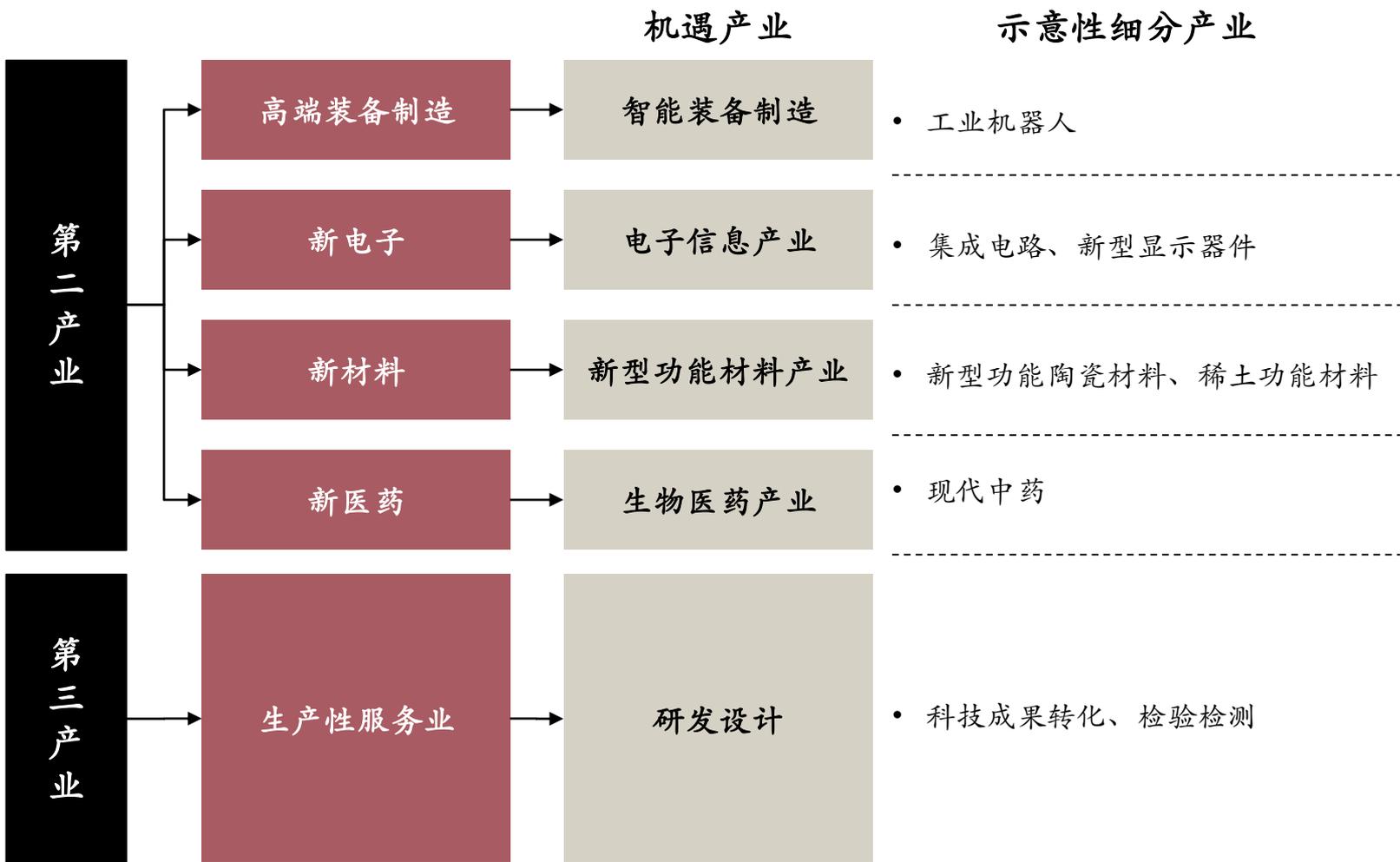
- **第二产业：**电子信息、机械制造、太阳能光伏、食品饮料等
- **第三产业：**物流、文化、双创等

转移辐射：而河源正从产能转移、产业链辐射、产学研落地等方面，逐步承接深圳相关产业，产业发展可期



资料来源：文献研究，忽略特分析

资源引入评估：基于深投控的产业资源优势，高端制造业、三新产业及研发科创服务业存在较多机会



资料来源：文献研究，忽略特分析

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/248122104027006025>